

GEMEINDE SILBERHAUSEN

LANDKREIS EICHSFELD FREISTAAT THÜRINGEN

Teil A	Planzeichnung
Teil B	1. Textliche Festsetzungen 2. Hinweise

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

1. Allgemeines
2. Abwägung
3. Auswirkungen des B-Planes auf die Umweltverhältnisse
4. Planverwirklichung
5. Grünordnungsplan
6. Ausgangssituation für Grünordnung
7. Bewertung und Flächenbilanzierung (Thüringer Modell)
8. Umweltbericht
9. Pflanzvorschläge
10. Hinweis
11. Anlagen

Stand: Mai 2011

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1

„Steinmetzbetrieb Spitzenberg“

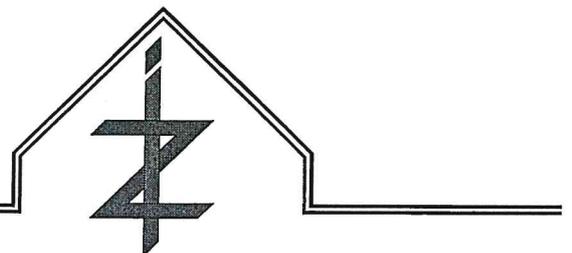
- Flur 2 Flurstück 78/1, 78/2, 837/78

GEMEINDE SILBERHAUSEN

Beratung · Planung · Bauleitung

INGENIEURBÜRO ZIMMERMANN

Dipl.-Ing. G. Zimmermann – Keutel 7 – 99976 Anrode OT Lengefeld
Tel. 036023-50020 Fax 036023-50014 e-mail: info@zimmermann-ibz.de

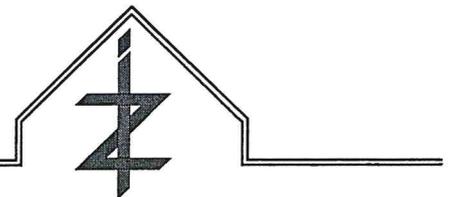


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1
„Steinmetzbetrieb Spitzenberg“
- Flur 2 Flurstück 78/1, 78/2, 837/78
GEMEINDE SILBERHAUSEN

Stand: Mai 2011

Auftraggeber: Gemeinde Silberhausen
Dingelstädter Straße 2
37351 Silberhausen

Bearbeiter: Beratung Planung Bauleitung
INGENIEURBÜRO ZIMMERMANN
Dipl.-Ing. Gerd Zimmermann
Keutel 7 99976 Anrode OT Lengefeld
Tel. 036023-50020



INHALTSVERZEICHNIS

Teil A Planzeichnung

Teil B TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Textliche Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung, Festsetzung Höhenlage
- 1.3 Bauweise
- 1.4 Immissionsschutz
- 1.5 Stellplätze und Garagen
- 1.6 Baugrenzen
- 1.7 Freiflächen/ Grünflächen
- 1.8 Örtliche Bauvorschriften

2. Hinweise

- 2.1 Vorhandene, festgelegte Schutzgebiete
- 2.2 Ver- und Entsorgungseinrichtungen
- 2.3 Bodendenkmale
- 2.4 Altlastverdachtsflächen
- 2.5 Umgang mit unbelastetem Erdaushub
- 2.6 Sonstige Hinweise

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

1. Allgemeines

- 1.1 Aufstellungsbeschluss
- 1.2 Planungsanlass und Planungsziele
- 1.3 Einfügung in die Gesamtplanung
- 1.3.1 Konflikte der Belange Naturschutz, Wasserwirtschaft und Immissionsschutz
- 1.4 Beschreibung des Plangebietes
- 1.4.1 Lage und Größe des Plangebietes
- 1.4.2 Bodenordnerische Maßnahmen
- 1.5 Geltungsbereich des Bebauungsplanes
- 1.6 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise
- 1.6.1 Art der baulichen Nutzung
- 1.6.2 Maß der baulichen Nutzung
- 1.6.3 Bauweise, Bauform, Baugrenzen
- 1.7 Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen
- 1.8 Grünflächen
- 1.8.1 Öffentliche Grünflächen
- 1.8.2 Private Grünflächen
- 1.8.3 Empfehlung zur Begrünung
- 1.9 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

2. Abwägung

- 2.1 Abwägung öffentlicher und privater Belange

3. Auswirkungen des B-Plans auf die Umweltverhältnisse

- 3.1 Durchgrünung, Pflanzgebot
- 3.2 Luftaustausch

- 3.3 Oberflächenversiegelung
- 3.4 Wasserwirtschaft
- 3.5 Auswirkung auf die Verkehrsverhältnisse
- 3.6 Auswirkung auf das Arbeitsplatzangebot

4. Planverwirklichung

5. Grünordnungsplan

- 5.1 Grünordnungsplanerisches Konzept

6. Ausgangssituation für Grünordnung

- 6.1 Geologie
- 6.2 Klima
- 6.3 Wasserhaushalt
- 6.4 Natürliche Ausgangssituation (Vegetation)
- 6.5 Potentielle natürliche Vegetation
- 6.6 Wohnen
- 6.7 Naherholung
- 6.8 Landschaftsbild

7. Bewertung und Flächenbilanzierung (Thüringer Modell)

- 7.1 Beschreibung und Bewertung der Veränderung
 - 7.1.1 Allgemeines zur qualitativen Bewertung
 - 7.1.2 Bewertung der Biotoptypen
 - 7.1.3 Ermittlung Kompensationsumfang
 - 7.1.4 Bewertung Kompensationsmaßnahmen
 - 7.1.5 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

8. Umweltbericht

- 8.1 Einleitung
 - 8.1.a) Kurzdarstellung der Bauleitplanung
 - 8.1.b) Gesetzgrundlagen
- 8.2 Umweltprüfung
 - 8.2.a) Bestandsaufnahme, Umweltzustand
 - 8.2.b) Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung
Der Planung
 - 8.2.c) Kompensationsmaßnahmen
 - 8.2.d) Alternativen der Planung
- 8.3 Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht
 - 8.3.a) Beschreibung der Problematik bei Umweltprüfung
 - 8.3.b) Überwachung erheblicher Auswirkungen bei
Bauausführung
 - 8.3.c) Zusammenfassung / Fazit

9. Pflanzvorschläge

10. Hinweise

11. Anlagen

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

1. Allgemeines

1.1 Aufstellungsbeschluss (§ 2 Abs. 1 BauGB)

- Der Gemeinderat Silberhausen hat die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 entsprechend Baugesetzbuch für die Gewerbeansiedlung (geplantes Gewerbegebiet) „Steinmetzbetrieb Spitzenberg“ – Flur 2 Flurstücke 78/1, 78/2, 837/78 in der Sitzung am 14.07.2009 beschlossen. Die Nutzungsart soll ausschließlich auf die Belange und Bedürfnisse des betreffenden Steinmetzbetriebes zugeschnitten sein.
- Im Sinne § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB liegen dringende Gründe vor, welche die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes nach § 12 BauGB rechtfertigen.

1.2 Planungsanlass und Planungsziele (§§ 1 u. 8 BauGB)

- Die Gemeinde möchte durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit der Gebäude in Außenbereichsflächen, die dem Zweck des ortsansässigen Steinmetzbetriebes Spitzenberg dienen, bestimmen mit dem vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplan. Der Vorhabenträger Markus Spitzenberg ist Eigentümer der betreffenden Grundstücksflächen. Herr Spitzenberg ist bereit und in der Lage auf der Grundlage eines mit der Gemeinde Silberhausen abzustimmenden Planes zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen gemäß § 12 BauGB.
- In der Ortslage von Silberhausen ist der Anteil an Baulücken, die innerhalb eines überschaubaren Zeitraumes bebaut werden könnten, sehr gering. Weitere Baulandpotentiale liegen fast ausschließlich im Außenbereich. Der betreffende Standort befindet sich in einer äußerst günstigen Lage für die handwerklichen Tätigkeiten in unmittelbarer Nähe des gegenüberliegenden Friedhofes. Weil überwiegend industriell gefertigte Grabdenkmale verarbeitet und in kurzer Entfernung gesetzt werden, entstehen geringe Transport- und Energieaufwendungen.
Da es Verpflichtung der Gemeinde Silberhausen gegenüber seinen Einwohnern und zum Wohle der zukünftigen Entwicklung des Ortes ist, sparsam im Umgang mit den vorhandenen Ressourcen zu sein und Bauland in ausreichendem Maße an geeigneter Stelle auszuweisen, gehört die Nutzung des vorhandenen Betriebsstandortes auf dem nachbarlichen Grundstück Beberstedter Straße 29c mit der im Geltungsbereich liegenden Erweiterung zu den zentralen Zielen der städtebaulichen Entwicklung.
- Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist mit seiner Flächengröße von 2.965 m² als Entwicklungsfläche der Gemeinde anzusehen, die mittelfristig zur Deckung des Bedarfes zur Verfügung steht. Weitere Flächenausweisungen zur Entwicklung von Bauland im Außenbereich sind

im Gemeindegebiet von Silberhausen im betreffenden Zeitraum nicht vorgesehen.

- Aus v. g. Gründen steht dieser vorzeitige Bebauungsplan i. S. § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB auch der von der Gemeinde Silberhausen beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen und die erforderlichen dringenden Gründe sind mit der Erweiterung des Steinmetzbetriebes auf dem nachbarlichen Grundstück ausreichend vorhanden (u. a. siehe auch Punkt 3.6 dieser Begründung). Die Gemeinde beabsichtigt keine weiteren Außenflächen zu bebauen und die ausgewiesenen bzw. vorhandenen Bebauungspläne in einem in naher Zukunft vorgesehenen Flächennutzungsplan zu berücksichtigen.

1.3 Einfügung in die Gesamtplanung (§§ 1 u. 8 BauGB)

- Silberhausen ist ein Haufendorf. Durch die Bebauung der Aus- bzw. Einfallstraßen entstand das sternförmige Ortsbild. Durch die Realisierung des geplanten vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 wird eine Lücke in der straßenbegleitenden Bebauung der Beberstedter Straße geschlossen. Sie stellt somit eine sinnvolle Abrundung der bebauten Ortslage dar.
- Mit den vorgegebenen Festsetzungen des vorhabenbezogenen B-Planes fügt sich die Bebauung harmonisch in die nähere Umgebung ein, sie schließt die Baulücke zwischen Grundstück Beberstedter Straße 29c und 29b und rundet somit auch das Ortsbild ab.
Es befinden sich gewerbliche, kulturelle und sportliche Einrichtungen in der Nähe, die somit das umliegende Dorfgebiet bereits prägen. So sind beispielsweise in unmittelbarer Nähe folgende Betriebe und Einrichtungen ansässig: Malermeister, Putzfirma, Tiefbaufirma, Pferdezucht.
- Seit 2003 verfügt die Gemeinde Silberhausen über ein „Reines Wohngebiet“ gemäß § 3 BauNVO (Bebauungsplan Nr. 1 „Beberstedter Straße“) mit 11 Baugrundstücken, welches sich in unmittelbarer Nähe westlich des Grundstückes Beberstedter Straße 29c und damit des Plangebietes anschließt.
- Die Gemeinde Silberhausen verfügt über keinen wirksamen Flächennutzungsplan, in dem für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt ist.
Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes und den Belangen des Raumordnungsplanes in keiner Weise erkennbar entgegen.
- Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung) sollen negative Auswirkungen auf das vorhandene Landschaftsbild ausgeschlossen werden

1.3.1 Konflikte der Belange Naturschutz, Wasserwirtschaft und Immissionsschutz

- Mit der Planung werden keine Schutzgebiete nach §§ 23-29 BNatSchG berührt. In der Begründung zum VB-Plan ist integriert betreffend Naturschutz der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 und § 2 a BauGB.
- Zum Belang Wasserwirtschaft wird auf die Besonderheit im Plangebiet die Abwasserentsorgung in der TWSZ III (weitere Schutzzone) hingewiesen. Wie unter Punkt 1.8 dieser Begründung vermerkt, erfolgt die Abwasserentsorgung über die Kanalleitung in der Beberstedter Straße im Trennsystem. Schleifabwässer fallen im Steinmetzbetrieb Spitzenberg grundsätzlich nicht an, weil keine Schleif- bzw. Schneidarbeiten im Nassverfahren durchgeführt werden. Es werden ausschließlich fertig geschliffene Grabmale geliefert und für Beschriftung und Montage bearbeitet mit Trocken-Handbearbeitungsgeräten. Produkte für das Baugewerbe werden nicht hergestellt und bearbeitet. Somit wird der Anfall von gewerblich o. ä. verunreinigten Abwässern, ausschließlich der von häuslichen Sanitäreinrichtungen, ausgeschlossen.
Der im Flurstück 345 dargestellte Graben ist der „Tiefentalgraben“, ein Gewässer II. Ordnung im Sinne des Wassergesetzes. Bauliche Anlagen im Uferbereich und am Gewässer sind nicht vorgesehen, sie würden einer wasserrechtlichen Erlaubnis bedürfen.
Der Umgang mit und die Lagerung wassergefährdender Stoffe ist bei der Unteren Wasserbehörde anzuzeigen.
Das Plangebiet befindet sich in einem Wasserschutzgebiet Schutzzone III (weitere Schutzzone), jedoch nicht in einem ausgewiesenen Überschwemmungsgebiet.
Niederschlagswasser soll ortsnahe auf dem Grundstück versickert werden, wobei eine Rückhaltung in Zisternen geplant ist, um gerade in der Schutzzone III einen guten mengenmäßigen Zustand des Grundwassers zu erhalten.
- Mit der Festsetzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO soll innerhalb des Geltungsbereiches das Wohnen von Betriebsangehörigen und die Unterbringung von gewerblichen Einrichtungen, die nicht erheblich das Wohnen stören erreicht werden. Im hier geplanten Gewerbegebiet sind lediglich Gebäude geplant, von denen Belästigungen ausgehen, die sich von Wohngebieten nicht unterscheiden. Weil die nötigen handwerklichen Arbeiten des Steinmetzbetriebes als nicht störend eingestuft werden können (Arbeiten erfolgen in Räumen unter Beachtung umweltverträglicher Vorschriften. Lediglich kommen Elektrogeräte wie transportabler Fliesenschneider, Kompressor, Baukreissäge und kleine Einhandgeräte, wie sie auch in privaten Haushalten benutzt werden, zur Anwendung) können hier die Belästigungen selbst für das westlich naheliegende „Reine Wohngebiet“ als nicht störend i. S. § 3 BauNVO eingestuft werden. Zur Vermeidung von Belästigungen durch außergewöhnlichen Fahr- und Lieferverkehr erfolgte eine Beschränkung unter Punkt 1.4 des Teiles B. Weil die zulässige Art der baulichen Nutzung auf den „Steinmetzbetrieb Spitzenberg“ in den textlichen Festsetzungen Teil B Punkt 1.1 beschränkt ist, was der § 12 Abs. 3 BauGB zulässt, kann der in Hinblick auf den

festgesetzten schalltechnischen Orientierungswert (wie ein Mischgebiet) eingeschränkte Gewerbebetrieb auch neben dem „Allgemeinen Wohngebiet“ i. S. § 4 BauNVO (Bebauungsplan Nr. 1 „Beberstedter Straße“) in einem Gewerbegebiet angesiedelt werden. Damit wird der Planungsgrundsatz, wonach die schalltechnischen Orientierungswerte benachbarter Nutzungsgebiete um nicht mehr als 5 dB (A) differieren sollen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, eingehalten.

- Zu den Fragen des Immissions-, Bodenschutzes, der Abfallwirtschaft, des Wassers und des Naturschutzes sind keine bedeutenden Konflikte zwischen der vorhandenen Situation in der näheren Umgebung und des geplanten Gewerbegebietes zu erwarten. Gemäß Festsetzung unter Punkt 1.4 des Teiles B ist deswegen u. a. sicherzustellen, dass der aus dem Emissionskontingent LEK von 50 dB (A) pro m² tags resultierende Immissionsanteil am maßgeblichen Immissionsort mit Nutzung eines „Reinen Wohngebietes“ eingehalten wird.
Weil lediglich die Bearbeitung und Gestaltung von industriell vorgefertigten Natursteinen für Denkmäler mit im v. g. Absatz genannten Kleingeräten erfolgt und die Arbeitszeit ausschließlich tagsüber ohne Schichtbetrieb beschränkt ist, wird die Konfliktsituation bezüglich Lärm und Luft- bzw. Wasserverunreinigung mit der Natur und den Menschen der umliegenden Wohnbebauung ebenfalls als unbedeutend oder nicht störend bewertet.

1.4 Beschreibung des Plangebietes (§9 (1) u. (7) BauGB)

1.4.1 Lage und Größe des Plangebietes

- Das Baugebiet stellt eine straßenbegleitende Ergänzung der Beberstedter Straße als Bebauungserweiterung mit Gebäuden des nicht erheblich belästigenden Gewerbebetriebes „Steinmetzbetrieb Spitzenberg“ i. S. § 8 BauNVO im nordöstlichen Ortsrandbereich der Gemeinde Silberhausen dar.
- Die Gesamtgröße des ausgewiesenen Plangebietes, bestehend aus den Flurstücken 78/1, 78/2 und 837/78, beträgt 0,2965 ha.
- Die gesamte Fläche des Geltungsbereiches ist Privateigentum des Vorhabenträgers: Markus Spitzenberg, Beberstedter Straße 29c
37351 Silberhausen

Bisherige Nutzung des Plangebietes:

- Flur 2, Flurstücke: 78/1, 78/2, 837/78 privat genutzte Gartenfläche
(geringe Bebauung mit Nebengebäuden z. T. gewerblich genutzt)
Eigentümer: Markus Spitzenberg

1.4.2 Bodenordnerische Maßnahmen

- Zur Neuordnung der Grundstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird ggf. ein Bodenordnungsverfahren nach § 45 ff. Baugesetzbuch durchgeführt. Für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Steinmetzbetrieb Spitzenberg“ in Silberhausen ist die Durchführung einer Neuordnung jedoch nicht zwingend nötig.

1.5 Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§9 (7) BauGB)

- Das Plangebiet wird begrenzt im Westen vom bebauten Grundstück Beberstedter Straße 29c, im Norden (talseitig) von einem gemeindeeigenen Graben, im Osten von einem gemeindeeigenen Weg vor dem bebauten Grundstück Beberstedter Straße 29b mit Gartennutzung und im Süden von der Beberstedter Straße der Ortslage der Gemeinde Silberhausen.
- Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes erstreckt sich auf die Grundstücksflächen für folgende Flur/ Flurstücke in der Gemarkung Silberhausen.

Flur 002 Flurstück - Nr.	Fläche gesamt in m ²
78/1	637
78/2	846
837/78	1.482
Gesamtgröße:	2.965

1.6 Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

1.6.1 Art der baulichen Nutzung

- Für das Plangebiet wird die Nutzung für Wohn- und Geschäftsgebäude festgesetzt, die ausschließlich dem „Steinmetzbetrieb Spitzenberg“ dienen gemäß § 8 BauNVO für Gewerbegebiete. Um erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Bewohner der angrenzenden Wohnbereiche zu vermeiden wurden die textlichen Festsetzungen unter Punkt 1 bestimmt. Weil die zulässige Art der baulichen Nutzung auf den „Steinmetzbetrieb Spitzenberg“ in den textlichen Festsetzungen Teil B Punkt 1.1 beschränkt ist, was der § 12 Abs. 3 BauGB zulässt, kann der in Hinblick auf den festgesetzten schalltechnischen Orientierungswert (wie ein Mischgebiet) eingeschränkte Gewerbebetrieb in einem Gewerbegebiet angesiedelt werden. Damit wird der Planungsgrundsatz, wonach die schalltechnischen Orientierungswerte benachbarter Nutzungsgebiete um nicht mehr als 5 dB (A) differieren sollen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, eingehalten.
- Für die Gestaltung des Übergangsbereiches zur freien Natur erweist sich die Festsetzung der Gebäude positiv, weil das Erscheinungsbild der offenen Bebauung hier als Siedlungsgebiet geschlossen bzw. abgerundet wird. Wohn- und Misch- bzw. Dorfgebiete werden stark geprägt durch die Gestaltungsqualität der Straßen, Freiräume, Grundstückszuschnitte, Dichte der Bebauung, Gartengestaltung und Architektur. So vielfältig das Zusammentreffen dieser Merkmale ist, so groß ist auch die Bandbreite möglicher Siedlungsbilder. Die planerische Aufgabe liegt darin, aus dem ortsspezifischen Merkmal eine homogene Gesamtgestaltung zu entwickeln, die dem eichsfeldtypischen Charakter entspricht.

1.6.2 Maß der baulichen Nutzung

- Im Bebauungsplan werden für das Plangebiet gemäß §17 BauNVO Grenzen für das Maß der baulichen Nutzung festgeschrieben. Mit der Festlegung der max. GRZ (Grundflächenzahl) von 0,8 und der Festlegung der max. Traufhöhen von 6,50 m und max. Firsthöhe von 11,50 m, gemessen von der in der Gebäudemitte liegenden natürlichen Geländeoberfläche als Bezugspunkt wird Rücksicht auf die vorhandene angrenzende Baustruktur und Ortsgestalt genommen. Diese Werte sind jeweils als Obergrenze anzusehen.
- Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind erfüllt (ausreichende Freifläche), und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt werden verringert, da die Baustruktur ausreichende Schneisen für den kleinklimatischen Luftaustausch offen lässt.
- Als zulässiges Maß der baulichen Nutzung werden die im Bebauungsplan vorgegebenen und in Anlehnung an §17 BauNVO ermittelten Werte als Höchstwerte im Rahmen der überbaubaren Flächen und unter Beachtung der aktuellen LBO festgesetzt.
- Die Festsetzung der Höhenlage verhindert die wesentliche Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes in Anlehnung an die vorhandene Bebauung. Als Höhenbezugspunkt wurde der Kanaldeckel gemäß Einmessung durch Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Obereichsfeld nach anliegendem Lageplan „Abwasserentsorgung Silberhausen Beberstedter Straße“ M 1:500 vom 18.05.2010 des Schachtes 50105082 mit HN D= 336,19 übernommen. Der v. g. Schacht ist auf der südlichen Seite der Beberstedter Straße gegenüber dem Geltungsbereich im Planteil A dargestellt. Die vorhandenen Geländehöhen an der Grenze des Geltungsbereiches wurden dem örtlichen Nivellement speziell für das Bauleitplanungsverfahren aufgemessen und im Planteil A ausgewiesen.
- Auf Grund der vorhandenen Leitertechnik der örtlichen Feuerwehr (4-teilige Steckleiter), sind nur Gebäude der GK 1-3 zulässig. Die Oberfläche des Fußbodens des höchstgelegenen Aufenthaltsraumes darf 6,5 m nicht überschreiten, so dass die Ausstiegshöhe maximal 7,3 – 7,4 m beträgt (ThürBO § 2 Abs. 3). Voraussetzung: Eine einsatzbereite örtliche Feuerwehr; ansonsten muss der 2. Rettungsweg baulich gesichert sein (ThürBO § 31a, Abs. 2 und VollzBekThürBO Punkt 31a, Ziffern 3.1 und 3.2).

1.6.3 Bauweise, Bauform, Baugrenzen

- Die Neubauten haben in der Gliederung, der Proportion und dem Rhythmus den vorhandenen Gebäudestrukturen des Ortes zu entsprechen. Damit soll erreicht werden, dass sich die Neubebauung an den wesentlichen Gestaltungselementen der vorhandenen Anschlussbebauung orientiert. Insbesondere lange, ungegliederte Fassaden sind durch die vorgegebenen Baugrenzen nicht möglich.
- Die Dachneigung 2° - 45° ergibt sich in Anlehnung der umliegenden Bebauung und dem Bedarf entsprechend.
- Die gewählte Flach-, Sattel- und Pultdachform entspricht im Wesentlichen der umliegenden Bebauung.
- Im ausgewiesenen überbaubaren Bereich wird eine offene Bauweise mit seitlichen Grenzabständen festgesetzt, alle Hausformen nach § 22 Abs. 2 BauNVO im Rahmen der Festsetzungen passen sich der straßenbegleitenden Bebauung der Ortslage an.
- Die Errichtung der baulichen Anlagen hat unter Beachtung der aktuellen Thüringer Bauordnung und des § 15 BauNVO zu erfolgen.
- Gewerblicher Bereich und Wohnbereich sind mindestens durch F 60-Wände zu trennen. Notwendige Türen in diesen Wänden müssen mindestens als T 30 RS ausgebildet sein (§ 28 Abs. 2 und Abs. 5 ThürBO).
- Die 2 zulässigen Hauptfirstrichtungen werden parallel und rechtwinklig zu der längsseitigen östlichen und westlichen Flurstücksgrenze des Baugebietes festgesetzt, damit entspricht die Gebäudeauslegung der umliegenden Bebauung.

1.7 Verkehrsflächen, Stellplätze, Garagen

- Die öffentlichen Verkehrsflächen befinden sich außerhalb der Grenzen des Bebauungsplanes, sie sind Eigentum der Gemeinde.
- Die bereits vorhandene Zufahrt zur überbaubaren Grundstücksfläche nach § 23 BauNVO vom östlichen öffentlichen Weg, der auf die Beberstedter Straße mündet, bleibt nach wie vor zuständig.
- Stellplätze und Garagen werden nur für den durch die Nutzung verursachten Bedarf errichtet.
- Die Erreichbarkeit der Objekte muss von öffentlichen Straßen bis 50m als Zugang und >50m als Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr nach § 5 ThürBO gewährleistet werden, wenn eine Rettung über Technik der Feuerwehr vorgesehen ist. Die Zufahrten sind bei Biegungen und in Kurvenradien nach DIN 14090 mit einem Innenradius von mindestens 11 m und einer Fahrbahnbreite von mindestens 5 m auszuführen.

1.8 Grünflächen (§9 (1), 10, 15, 25 a. u. BauGB, §9 ThürBO)

1.8.1 Öffentliche Grünflächen

- Öffentliche nutzbare Grünflächen sind im Geltungsbereich nicht vorgesehen.

1.8.2 Private Grünfläche

- Der gesamte Geltungsbereich umfasst die privaten Grünflächen des Vorhabenträgers, der auch Eigentümer ist. Es gelten die grünordnerischen Festsetzungen unter Pkt. 1.7 der textlichen Festsetzungen Teil B.

1.8.3 Empfehlungen zur Begrünung

- Für die einzuordnenden baulichen Anlagen im Plangebiet wird eine Dach- und Fassadenbegrünung empfohlen. Folgende Funktionen werden dadurch erfüllt:
 - Temperatenausgleichende, feuchtigkeitsregulierende und staubbindende Wirkung,
 - Verbesserung und Stabilisierung des Klimas,
 - Verbesserung der lufthygienischen Verhältnisse,
 - Reinigung des Niederschlagswassers durch Filterwirkung,
 - Schutz der Fassade vor Witterungsschäden,

1.9 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

- Allgemeines
Die Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden gemäß den Forderungen und vorliegenden Stellungnahmen der zuständigen im vorliegenden, vorhabenbezogenen Bauplanungsverfahren beteiligten Versorgungsträgern realisiert. Die telefonische Erschließung für mögliche Notrufe wird vom Versorgungsträger gewährleistet.
Nachfolgend werden auch die Inhalte der Stellungnahmen zusammengefasst.
- Gasversorgung
In der Beberstedter Straße liegt die im Planteil A eingetragene Gasversorgungsleitung. Vor Ausführung von Tiefbauarbeiten (auch Vorabschachtungen) ist Leitungsauskunft einzuholen. Die vorhandene Deckung darf nicht verringert werden und Aufschüttungen sind nur im abgestimmten Maß erlaubt. Erdgasleitungen sind bei Bauarbeiten fachgerecht zu sichern, ein Mindestabstand von 0,40m zu anderen Versorgungsleitungen ist einzuhalten. Kreuzungen müssen in offener Bauweise durch Handschachtung mit einem Mindestabstand von 0,40 m erfolgen. Eine Bebauung oder Bepflanzung innerhalb eines Schutzstreifens

von allseitig 3,00 m ist unzulässig. Zur Vermeidung von Beschädigungen der Gasanlagen sind Pressungen bzw. Spülbohrungen im Gasleitungsbereich nicht statthaft. Neuverlegungen von Versorgungsleitungen sind derzeit nicht geplant, bei Kundeninteresse kann das Netz erweitert werden.

- Fernmeldeversorgung

Von der Beberstedter Straße liegt zum Plangebiet die im Planteil A eingetragene Fernmeldeversorgungsleitung. Die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen.

Der Geltungsbereich ist mit der im Planteil A eingetragenen Fernmeldekabel als Versorgungsleitung bzw. Telekommunikationslinie erschlossen. Neuverlegungen von Telekommunikationslinien sind zurzeit nicht geplant, Aufwendungen der Telekom sollen bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes so gering wie möglich gehalten werden gemäß Stellungnahme der Telekom zu diesem VB-Plan. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den Fernmeldeleitungen vermieden werden. Kosten für Veränderungen an der Hauszuführung sind vom Vorhabenträger zu tragen. Vor Beginn der Arbeiten hat sich die Baufirma über die genaue Lage der Anlagen zu informieren im Internet unter <http://trassenauskunft-kabel.telekom.de/>. Als sonstige Auflagen sind zu beachten: -Kabelschutzanweisung der Telekom.

- Trinkwasserversorgung

Das Baugebiet wird an die bestehende zentrale Trinkwasserversorgung der Gemeinde Silberhausen in der Beberstedter Straße angeschlossen.

- Abwasserbehandlung

Die anfallenden Abwässer sind gemäß Abwasserbeseitigungskonzept des zuständigen AZV direkt in die Kanalleitung der Beberstedter Straße im Trennsystem zu führen. Grundstücksentwässerungsanlagen sind gemäß DIN 1986 auszubilden gemäß Entwässerungssatzung des WAZ. Das Grundstück ist abwasserseitig erschlossen, der vorhandene Anschluss ist weiter zu nutzen. An der Grundstücksgrenze ist ein Revisionsschacht zu errichten. Die Entwässerungsplanung ist mit dem Entwässerungsantrag beim WAZ zur Zustimmung vorzulegen. Bei Grauwassernutzung (mit Zisterne) ist eine entsprechende Zählleinrichtung der eingeleiteten Abwassermengen vorzusehen. Das Rohrleitungssystem darf gemäß DIN 1988 sowie der „Verordnung über allg. Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVBWasserV)“ vom 20. Juni 1980, (BGBl. I S. 750, 1067) keine Verbindung zum Leitungsnetz der öffentlichen Wasserversorgung aufweisen. Ein Anschlussbeitrag wird gemäß Beitrags- und Gebührensatzung des WAZ erhoben. Grundstücksentwässerungsanlagen sind durch den Eigentümer wirkungsvoll gemäß DIN 1986 gegen Rückstau zu sichern. Vom WAZ wird darauf verwiesen, dass die Gemeinde Silberhausen nicht Träger der öffentlichen Wasserversorgung ist.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser soll auf dem Grundstück weitestgehend versickert werden. Die Versickerung bedarf

einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Mit dieser Antragstellung ist der Nachweis der Versickerungsfähigkeit zu erbringen. Ist eine Versickerung nicht möglich, so ist das unverschmutzte Niederschlagswasser in die Regenwasserkanalisation oder die nächste Vorflut (unter Beachtung v. g. Regenwassernutzung) einzuleiten. Die Einleitung in die Vorflut bedarf ebenfalls einer wasserrechtlichen Erlaubnis.

- **Stromversorgung**

Die Möglichkeit der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität ist durch Herstellen weiterer Hausanschlüsse an das vorhandene Energienetz der Gemeinde Silberhausen gegeben. Die Versorgung mit Elektroenergie hat über Erdkabel zu erfolgen. Anschlussanträge oder Bedarfsanmeldungen sind als Voraussetzung zur Verlegung von Stromversorgungsleitungen durch Bauwerber bzw. zugelassene Elektrofirmen anzumelden und mit parzellierten Lageplänen, in denen die Kennzeichnung des Hausanschlussraumes im Grundriss vorgenommen ist, zu ergänzen.

Bedingt durch den geplanten Abriss des Geräteschuppens sind Änderungen am elektrotechnischen Netzanschluss notwendig. Diese sind mittels bundeseinheitlichen VDN-Anmeldevordruck „Anmeldung zum Netzanschluss (Strom)“ (ANS) zu bestellen und durch einen im Versorgungsgebiet der E.ON Thüringer Energie AG zugelassenen Elektrofachbetrieb im Regionalen Netzbetrieb Bleicherode, Schillerstraße 1, 99752 Bleicherode einzureichen. Die „Technischen Anschlussbedingungen für den Anschluss an das Niederspannungsnetz“ des Verbandes der Netzbetreiber – Stand Juli 2007 – sind zu beachten.

- **Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung ist nach Thüringer Brand- und Katastrophenschutzgesetz und DVGW W 405 (Stand 02/2008) mit mindestens 48 m³/h über 2 h als Grundschutz durch die Gemeinde sicherzustellen. Beim Hydrantensystem müssen die Festlegungen entsprechend der DVGW W 331 eingehalten werden. Gemäß Information des TWZV wird die Grundversorgung mit Löschwasser am Hydranten vor dem Haus der „Beberstedter Straße“ Nr. 11 mit 68 m³/h durch das WW-Netz nachgewiesen.

2. Abwägung

2.1 Abwägung öffentlicher und privater Belange

(§§ 3 u. 4 BauGB)

- Das betroffene Grundstück ist Eigentum des Vorhabenträgers Markus Spitzenberg und befindet sich in der Gemarkung Silberhausen der Flur 002.
- Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgt gemäß § 4 BauGB. Die Bürgerbeteiligung wird gemäß § 3 BauGB vorgesehen. Die eingegangenen Bedenken und Anregungen werden durch den Gemeinderat geprüft und abgewogen, und die Entscheidung wird den Beteiligten bzw. Betroffenen schriftlich mitgeteilt.

- Im Plangebiet gelten Einschränkungen gemäß der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes, um Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Anlieger des Plangebietes sowie der angrenzenden Wohnbauflächen zu vermeiden (Textliche Festsetzung Pkt. 1).
- Mit der im Plangebiet angegebenen Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise wird der Umgebungsbebauung, Geländetopografie und Gestalt des Ortes Rechnung getragen und die mit der Bebauung verbundene Oberflächenversiegelung auf ein Mindestmaß reduziert.
- Die vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen werden im Rahmen der Festlegungen der Träger, des Durchführungsvertrages und gemäß Hinweise unter Punkt 2 der textlichen Festsetzungen Teil B und des Punktes 1.9 der Begründung des VB-Planes nach Erfordernis erweitert für das Plangebiet.

3. Auswirkungen des B-Plans auf die Umweltverhältnisse

3.1 Durchgrünung, Pflanzgebot

- Um eine starke Durchgrünung des Plangebietes und die damit verbundene Wirkung einer Staubfilterung, Reduktion der Aufheizung etc. zu erzielen, wurden für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen Pflanzgebote erlassen. Aufgrund des vorgesehenen Pflanzgebotes im Plangebiet ist eine Verbesserung des Landschaftsbildes absehbar. Die beabsichtigten Pflanzmaßnahmen dienen weiterhin der optischen Gliederung des Plangebietes und als Ausgleichsmaßnahme zur Wiederherstellung des ursprünglichen Biotopwertes im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen B-Planes.
- Es wurde eine umgrenzte Fläche im Planteil A ausgewiesen für die Bepflanzung als Ausgleichsmaßnahme. Dieser Bereich ist gemäß der textlichen Festsetzungen (textliche Festsetzungen Pkt. 1.7) mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen in Verantwortung des Vorhabenträgers zu bepflanzen. Außerdem werden Flächen individuell vom Vorhabenträger im Zuge der Gartenbearbeitung begrünt.

3.2 Luftaustausch

- Das Plangebiet liegt nordöstlich des Ortskerngebietes von Silberhausen. Die Hauptwindrichtung ist West. Die Frischluftzufuhr zum Ortskern wird demzufolge nicht beeinträchtigt. Aufgrund der vorgesehenen Beschränkung der Höhe der baulichen Anlagen im Plangebiet wird die Bildung von schädlichen Luftwirbeln infolge der Bebauung des Plangebietes ausgeschlossen.

3.3 Oberflächenversiegelung

- Die Bebauung des Plangebietes mit Gebäuden ist nur innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen zulässig. Durch die angegebenen GRZ (Grundflächenzahl) von 0,8 bzw. die Festsetzung der Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO wird einer weiteren Versiegelung des Bodens entgegengewirkt.

3.4 Wasserhaushalt

- Ein Einfluss auf den Wasserhaushalt im Umfeld lässt sich durch die künftige Nutzung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht zu erkennen. Durch die vorgesehene ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück, die Verwendung wasserdurchlässiger Oberflächenmaterialien und die Begrenzung der Baufläche wird der natürliche Wasseraustausch aufrecht erhalten.

3.5 Auswirkung auf die Verkehrsverhältnisse

- Verkehrstechnisch wird das Plangebiet durch die vorhandene südöstlich gelegene Beberstedter Straße als Ortsstraße mit der vorhandenen Ausfahrt des östlich gelegenen Weges (Flurstück 326) angebunden.
- Für die Ortsdurchfahrt wird keine Mehrbelastung des anfallenden Anliegerverkehrs durch die geplanten Gebäude entstehen, weil das Gebäude Beberstedter Straße 29c bereits als Wohn- und Geschäftshaus des Steinmetzbetriebes fungiert. Für die Wohnbevölkerung im umliegenden Bereich stellt das keine unzumutbare Beeinträchtigung dar. Mit einer Beeinträchtigung der örtlichen Verkehrsverhältnisse ist somit grundsätzlich nicht zu rechnen.

3.6 Auswirkung auf das Arbeitsplatzangebot

- Die Ausweisung des Gewerbegebietes hat günstige Auswirkungen auf das Arbeitsplatzangebot der Gemeinde Silberhausen und steht im dringenden öffentlichen Interesse. Mit der Realisierung der vorliegenden Bauleitplanung ist die Voraussetzung gegeben, das Arbeitsplatzangebot von derzeitig 2 Beschäftigten zu erhöhen.

4. Planverwirklichung

- Die Beteiligung der Bürger, der Träger öffentlichen Belange sowie die öffentliche Auslegung erfolgen gemäß § 2a, §§3 u.4 BauGB.
- Die Gemeinde überträgt auf der Grundlage eines abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) per Vertrag die Planungs- und Erschließungsleistungen an den Vorhabenträger Markus Spitzenberg.

- Die Gemeinde beabsichtigt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 gemäß § 10 BauGB zu beschließen nachdem der v. g. Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abgeschlossen wurde.

5. Grünordnungsplan

5.1 Grünordnungsplanerisches Konzept

- Der Grünordnungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 „Steinmetzbetrieb Spitzenberg“ – Flur 2 Flurstück 78/1, 78/2 und 837/78 stellt lediglich das grünordnerische Konzept für den Geltungsbereich dar. Auf die Erstellung eines umfangreicheren Grünordnungsplanes wird unter Berücksichtigung der Gegebenheiten und der Flächengröße verzichtet.
- Zur Sicherung der Funktion des Geltungsbereiches für den Klimaschutz und den Bodenhaushalt wird angestrebt, dass ein möglichst hoher Anteil des dargestellten Geltungsbereiches als unversiegelte Vegetation mit allen positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt und den Biotop- und Artenschutz erhalten bleiben soll.
- Die vorgesehene und vorhandene Durchgrünung und das Pflanzgebot des Plangebietes dient daneben auch der Eingliederung in das Landschaftsbild.

Ziel der Grünordnungsplanung ist:

- Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes sowie der Landschaftspflege,
- Gestaltung des Orts- Landschaftsbildes,
- Erhaltung und Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen, insbesondere des Wassers, des Bodens, des Klimas und der Luft,
- Berücksichtigung der natürlichen Gegebenheiten,
- Entwicklung der Landschaft und deren Erschließung als Erholungsraum.

Aufgabe des Grünordnungsplanes ist die Erfassung, Bewertung und Darstellung der vorhandenen Situation sowie der zu erwartenden Beeinträchtigung und Veränderung. Weiterhin werden Vorschläge zur Verminderung von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft unterbreitet, z.B. durch:

- textliche Festsetzungen für die landschaftliche Einbindung,
- standortbezogene Pflanzgebote,
- Kennzeichnung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen,
- Festlegung zu verwendender Materialien,
- Dach- und Wandbegrünungen,
- Umgang mit Oberflächen- und Niederschlagswasser,
- Empfehlung zur Anpflanzung von Gehölzen.

- Schwerpunkt der Planung ist die Wiederherstellung des Biotopwertes des Plangebietes vor dem Eingriff sowie die Minimierung der Eingriffe in die Landschaft. Weiterhin sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Klimaveränderungen, Veränderung des Wasserhaushaltes etc.), des Landschaftsbildes (insbesondere der Fernwirkung) durch die beabsichtigten Baumaßnahmen so gering wie möglich zu halten.

6. Ausgangssituation für Grünordnung

6.1 Geologie

Silberhausen befindet sich im Verbreitungsgebiet des Oberen Muschelkalkes. Hier sind die Gesteine aufgeschlossen. Es ist im Plangebiet ausschließlich mit gewachsenen Bodenschichten zu rechnen. Im Gründungsbereich kann mit Schicht- oder Stauwasser gerechnet werden. Mit Grundwasserandrang ist erst in größeren Tiefen (nicht im Gründungsbereich) zu rechnen.

6.2 Klima

Die Gemarkung Silberhausen liegt in der gemäßigten Klimazone. Die Hauptwindrichtung ist Südwest bis West.

6.3 Wasserhaushalt

Unmittelbar nördlich angrenzend verläuft der Tiefentalgraben (Flurst. 345, Tiefentalgraben), der Niederschlagswasser des umliegenden Geländes abführt. Im Geltungsbereich soll das Niederschlagswasser ortsnah versickert werden. Das Planungsgebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III.

6.4 Natürliche Ausgangssituation (Vegetation)

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 2.965 m², welche derzeit ausschließlich als Bau- und Gartenland genutzt wird. Die vorhandene Vegetation weist im nördlichen nicht überbaubarem Bereich bereits 2 Apfelbäume (Stammdurchmesser ca. 35cm) und einen Wallnussbaum (Stammdurchmesser ca. 10cm) als hochstämmige Laubbäume auf. Die südlichen Flächen des Geltungsbereiches außerhalb des vorhandenen Werkstattgebäudes mit den Außenabmessungen von 28,66m x 8,13m, den dahinter befindlichen befestigten Abstellflächen von 28,66m x 3,63m und den davor befindlichen Zufahrts- und Parkflächen von 28,66m x 9,75m, werden als Rasen- bzw. Ausstellungs- sowie Gartenfläche genutzt. Hier befindet sich auch ein provisorischer Geräteschuppen in Holzbauweise mit ca. 15m² Grundfläche, der im Zuge geplanter Baumaßnahmen abgebrochen werden soll. Außerdem befindet sich seit über 40 Jahren ein ca. 36m² großer Hühnerstall in Holzbauweise im nördlichen Bestand des Hausgartens. Die Ausgangssituation ist im Bestandsplan der Biotoptypen unter Punkt 11 Anlagen dargestellt.

6.5 Potentielle natürliche Vegetation

Als potentiell natürliche Vegetation würden im Planungsgebiet Gräser bzw. Pflanzen für kalkhaltige und nur zum Teil saure Böden vorkommen. Vorherrschende Gehölze dieser Vegetation wären Rotbuche, Hainbuche, Trauben- und Stieleiche, Vogelkirsche, Espe, Salweide, Eberesche, Schlehe, Weißdorn, Haselnuss, Schwarzer Holunder, Himbeere und Brombeere.

6.6 Wohnen

An der westlichen und über dem Weg der östlichen Grenze des Plangebietes befinden sich Grundstücke mit Einfamilienwohnhäusern und dahinter liegenden Gärten. Die vorhandene angrenzende örtliche Bebauung ist straßenorientiert und durch überwiegend ein- und zweigeschossige Bebauung geprägt. Die Grundstücke in den benachbarten Bereichen sind vorwiegend mit Vor- bzw. Seitengarten, der Bebauung und dem rückwärtigen Garten belegt.

Diese Aufteilung gewährleistet die Nutzansprüche der Grundstückseigentümer.

Die aufgezeigte baulich- räumliche Struktur ist in den angrenzenden Bauflächen vorherrschend. Im Dorfkerngebiet herrscht eine geschlossene straßenorientierte, meist zweigeschossige Bebauung vor.

6.7 Naherholung

Aufgrund der künftigen Nutzung eignet sich das Plangebiet bedingt für die Naherholung. Die nördlich angrenzende offene Flur einschließlich der vorhandenen Feldwege und Gräben bietet auch Möglichkeiten zum Spaziergehen. Die Zufahrt bzw. der Zugang zu den an das Plangebiet angrenzenden Flurstücken wird durch die Bebauung des ausgewiesenen Geltungsbereiches nicht behindert bzw. beschränkt.

6.8 Landschaftsbild

In nordwestlicher und südöstlicher Richtung grenzt die Bebauung der Ortslage an, die durch privatgärtnerische Nutzung mit Obstbaumbestand und Grabelandbereiche geprägt wird.

Unmittelbar südlich grenzt die Beberstedter Straße an.

Nördlich befindet sich ein öffentlicher Graben und dahinter derzeit landwirtschaftlich genutzte Fläche.

Die im Plangebiet vorgesehenen Gehölzpflanzungen sind zur Verbesserung des Landschaftsbildes und der Gestalt des Ortes erforderlich. Die geplanten Neubauten werden durch die vorgesehene Durchgrünung in das Landschaftsbild integriert.

7. Bewertung und Flächenbilanzierung (Thüringer Modell)

7.1 Beschreibung und Bewertung der Veränderung

Die Planung betrifft keine Schutzgebiete nach §§ 23-29 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG). Schutzgebiete des Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ nach § 32 BNatSchG sind von dem Vorhaben nicht betroffen. Das Vorhaben berührt weiterführend auch keine gesetzlich geschützten Biotope des § 18 ThürNatG. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG sind nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 25.08.2010 nicht einschlägig.

Die Planung bereitet aufgrund der vorgesehenen Flächenversiegelung gemäß § 14 Abs. 1 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft vor. Nach § 15 Abs. 1 und 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs, hier der Vorhabenträger, verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie in diesem Fall unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder aber in sonstiger Weise zu kompensieren.

Ein Eingriff in Natur und Landschaft liegt vor, wenn Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes, das Landschaftsbild, die Erholungsqualität oder das örtliche Klima erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen.

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes wurden nachteilige Eingriffe weitgehend vermieden.

Zur Ermittlung der Eingriffsschwere wurde nachfolgend die durch den Bebauungsplan zulässige überbaubare Fläche mit dem Bestand verglichen.

Arbeitsgrundlagen bildeten die vom Freistaat Thüringen - Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt - herausgegebenen Regelungen:

- Die Eingriffsregelung in Thüringen - *Bilanzierungsmodell*
- Die Eingriffsregelung in Thüringen - *Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens*

7.1.1 Allgemeines zur qualitativen Bewertung

- Durch die ungenehmigten Gebäude, die Flächenversiegelungen und die beabsichtigte Bebauung des Bodens entsteht ein Verlust an offenem Boden, inklusive von dessen Eigenschaften (Bodenfruchtbarkeit, Niederschlagsversickerung, Grundwasserneubildung etc.)
- Die vorhandenen Gebäude, Flächenversiegelungen, geplanten Gebäude und Anlagen stellen einen Eingriff in Natur und Landschaft dar, der Auswirkungen auf Mikroklima und Wasserhaushalt hat. Durch Bebauung

und Versiegelung entstehen Verluste am belebten Oberboden sowie an unversiegelter Fläche als Versickerungsmöglichkeit. Hierdurch entsteht ein verstärkter oberirdischer Abfluss von Niederschlagswasser und eine verminderte Grundwasserneubildung. Ebenso wird das bodennahe Klima nachteilig beeinflusst (Wärmeentwicklung, Beeinträchtigung des Luftaustausches etc.).

- Die Gesamtgröße aller zur Bebauung vorgesehenen Grundstücke beträgt 2.965 m². Die maximal überbaubare Fläche mit 1.255m² (errechnete Werte sind gerundet auf 1m²) ergibt sich aus 80% (GRZ 0,8) von der Geltungsbereichsfläche zwischen Beberstedter Straße und nördlicher Baugrenze mit $(81,26m + 64,65m)/2 * 21,51m = 1.569 m^2$. Bei 100%-iger Ausschöpfung stehen 1.710 m² nicht überbaubarer Fläche gegenüber, die als Garten- bzw. Grünfläche anzulegen bzw. weiter zu unterhalten sind. In diesen 1.710 m² Garten- und Grünfläche sollen Baum- und Strauchpflanzungen angelegt werden.
- Das Niederschlagswasser ist ausschließlich im Geltungsbereich der Versickerung zuzuführen. Zisternen für Brauchwasser sind zulässig.
- Durch die im vorhabenbezogenen B-Plan vorgesehene Großvegetation sowie durch den Nutzgarten und dem Anteil an vorhandener aufgelockerter Bepflanzung, die der inneren Durchgrünung des Gebietes dienen, wird das Kleinklima innerhalb des gesamten Siedlungsbereiches positiv beeinflusst. Durch das Plangebiet werden die umliegenden vorhandenen Straßen unmittelbar nicht verändert. Im Plangebiet sind als Pflanzgebot 29 Bäume vorgesehen als grünordnerische Festsetzung gem. Punkt 1.7 Teil B Textliche Festsetzungen. Die Naherholung wird somit positiv beeinflusst.
- Infolge der vorhandenen und beabsichtigten Bebauung des Plangebietes ist nicht mit einer lokalklimatischen Beeinträchtigung zu rechnen. Die kleinklimatischen Auswirkungen innerhalb des Gewerbegebietes sind von der Ausstattung mit Großvegetation abhängig. Aufgrund der Baumpflanzungen im Plangebiet ist eine positive Veränderung zu erwarten.

7.1.2 Bewertung der Biotoptypen

- Für alle Biotoptypen, die in der „Kartierung zur Offenland-Biotopkartierung in Thüringen“, TLU 1997, beschrieben sind, sind die dort enthaltenen Definitionen maßgeblich. Sofern sich die Kartiereinheiten der Dorfbiotopkartierung (DBK) bzw. der Waldbiotopkartierung (WBK) – etwa aus den benutzten Datengrundlagen der Naturschutzverwaltung – diesen Biotoptypen nicht eindeutig oder nur mit Einschränkungen zuordnen lassen, müssen die konkreten Biotopflächen ggf. anhand der entsprechenden Definitionen der Offenland-Biotopkartierung überprüft werden. Die Zuordnung der Biotoptypen dieser drei Kartierungen zu der Gesamt-Biotoptypenliste, sowie die vorhandenen Einschränkungen und Überschneidungen sind dem sogenannten „Übersetzungsschlüssel“ zu

entnehmen, der im Abschnitt B der oben Regelung unter Punkt 7.1 „Die Eingriffsregelung in Thüringen - *Anleitung zur Bewertung der Biotoptypen Thüringens*“ zu entnehmen ist. Der vorhandene Obstbaumbestand (2 Apfelbäume und 1 Wallnussbaum) wird der geplanten Streuobstwiese zugeordnet. Die im Bestandsplan der Biotoptypen (Punkt 11 Anlage der Begründung) ausgewiesenen bestehenden Gebäude und befestigten Flächen werden als Vollversiegelung gerechnet.

- Bewertung der Biotoptypen Thüringens

aus **B Biotopenliste**

Code	Biotoptyp	Bedeutung
9390	Erholungsfläche, Grünland anderer Art	gering – hoch

Erläuterung:

Geltungsbereich nach dem bestehenden Eingriff, Ausschließlich der vorhandenen baulichen Anlagen, die als vollversiegelte Flächen gewertet werden

aus **C Bewertungsbögen**

Code	Biotoptyp	Bedeutung
6500/6530	Streuobstbestand auf Acker oder Nutzgarten	mittel – hoch

Erläuterung:

Flächiger Bestand von mindestens 10 hochstämmigen Obstbäumen (keine Intensivobstanlagen)

- Bewertung der Baumpflanzung als Ausgleichsmaßnahme
aus *Bilanzierungsmodell Anhang A Bewertung der Biotoptypen*

Code	Biotoptyp	pot. Bedeutungsst. nach 30 Jahren
6500	Streuobstbestände	40

Erläuterung:

Pflanzabstände der hochstämmigen Bäume untereinander mind. 6m bis 8m. D. h. im Mittel wird ein Flächenanteil pro Baum von $7\text{m} \times 7\text{m} = 49\text{m}^2$ gerechnet. Die Größe der zu bepflanzenden ausgewiesenen Ausgleichsfläche beträgt $(61,14\text{m} + 68,43)/2 \times 21,51\text{m} = 1.394\text{m}^2$.

Für die angesetzte Ausgleichsfläche für eine Streuobstwiese würden sich somit als Pflanzgebot ergeben $1.394\text{m}^2 / 49\text{m}^2/\text{Stück Baum} = 29$ Bäume.

7.1.3 Ermittlung Kompensationsumfang

- Zusammenstellung der Eingriffsflächen (gerundet auf 1m²) nach dem bestehenden Eingriff.
Grundlage ist der Bestandsplan der Biotoptypen (Punkt 11 Anlage der Begründung).

Werkstattgebäude: 28,66m * 8,13m =	233 m ²
Hühnerstall	36 m ²
Geräteschuppen	15 m ²
<u>E1.1 Summe Gebäudeflächen</u>	<u>284 m²</u>

Parkfläche / Zufahrt: 28,66m * 9,75=	279 m ²
Abstellfläche 28,66m * 3,63m =	104 m ²
<u>E1.2 Summe Verkehrsflächen</u>	<u>383 m²</u>

Differenzfläche 2.965m ² - 284m ² - 383m ² =	2.298 m ²
<u>E1.3 Grünflächen</u>	<u>2.298 m²</u>

- Bewertung der Eingriffsflächen nach *Bilanzierungsmodell*

Im Rahmen der Bilanzierung wird die Bedeutungsstufe für das betreffende Grünland nach der Skala von 0 – 55 mit 24 eingestuft.

Kasten 1: Bewertung der Eingriffsflächen

Bestand: vor dem bestehenden Eingriff
(Eingriffsflächen sind im VB-Plan integriert) Planung: bestehender Eingriff

Ein- griffs- fläche	Flächen- größe m ²	Bestand		Planung		Diff. Bedeu- tg.st. Eingr.- schwere	Flächen- äquivalent Wert- verlust
		Biotop- typ	Bedeu- tungs- stufe	Biotop- typ	Bedeu- tungs- stufe		
A	B	C	D	E	F	G=F-D	H=BxG
E1.1	284	Grünland	24	Gebäude- fläche	0	-24	- 6.816
E1.2	383	Grünland	24	Verkehrs- fläche	0	-24	- 9.192
E1.3	2.298	Grünland	24	Grünland	24	0	0
Summe							- 16.008

Erläuterung:

Für den bestehenden Eingriff können lediglich 3 hochstämmige Bäume im Bestand angerechnet werden als Kompensationsmaßnahme.

Für den Wertverlust von 16.008 sind als Kompensationsmaßnahme für hochstämmige Obstbäume gemäß Code 6500 nötig (16.008 / 40 =) 400m² / 49m²/Stück Baum = 9 Bäume.

- Zusammenstellung der Eingriffsflächen (gerundet auf 1m²) für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
Grundlage ist der Planteil A und Ermittlung gemäß obigem Punkt 7.1.1.

Baufläche 1.569m ² x 0,8 (GRZ)	1.255 m ²
Hühnerstall (Bestand)	36 m ²
<u>Geräteschuppen (Abbruch)</u>	<u>0 m²</u>
Summe mögliche Bauflächen	1.291 m ²
E Ausschöpfung maximal 80%	1.033 m ²

Davon sind abzugsfähig aus dem genehmigten Gebäudebestand Werkstatt 8m x 8m = 64 m².

E 2.1 (1.033m² – 64m² =) 969 m²

E 0 Gebäudefläche (8m x 8m =) 64 m²

Differenzfläche 2.965m² - 1.033m² = 1.932 m²
E2.2 Grünflächen 1.932 m²

- Bewertung der Eingriffsflächen nach *Bilanzierungsmodell*

Kasten 1: Bewertung der Eingriffsflächen

Bestand: vor dem bestehenden Eingriff

Planung: VB-Plan

Ein- griffs- fläche	Flächen- größe m ²	Bestand		Planung		Diff. Bedeu- tg.st. Eingr.- schwere	Flächen- äquivalent Wert- verlust
		Biotop- typ	Bedeu- tungs- stufe	Biotop- typ	Bedeu- tungs- stufe		
A	B	C	D	E	F	G=F-D	H=BxG
E 0	64	Gebäudefl.	0	Gebäudefl.	0	0	0
E2.1	969	Grünland	24	Gebäudefl.	0	-24	- 23.256
E2.2	1.932	Grünland	24	Grünland	24	0	0
Summe							- 23.256

7.1.4 Bewertung Kompensationsmaßnahmen

- Bewertung nach *Bilanzierungsmodell*

Kasten 2: Bewertung der Kompensationsmaßnahmen

Maßnahme	Flächen- größe	Bestand Biotop- typ	Planung Bedeutungs- stufe	Biotop- typ	Bedeutungs- stufe	Diff. Bedeutungs- st. Eingr.- schwere	Flächen- äquivalent Wert- verlust
A	m ² B	C	D	E	F	G=F-D	H=BxG
A1	1.394	Grünland	24	Streuobst.	40	+16	+22.304
Summe							22.304

7.1.5 Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung

- Überprüfung nach *Bilanzierungsmodell*

Kasten 3: Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

Eingriffs- fläche	Flächen- größe m ²	Flächen- äquivalent valent	Ausgleichsmaßnahme (zugeordneter Anteil)	Flächen- äquivalent	Begründung
E2.1 Gebäude- defl.	969	- 23.256	A1 Baumpflanzung 29 Stück 1.394m ² Grünland	+ 22.304	zu 1
E2.2 Grün- Land	1.932	---	Grünland unverändert	---	zu 2
E0 Gebäude- defl.	64	---	Gebäudefl.	---	zu 3

Erläuterungen:

zu 1: Die Eingriffsfläche E2.1 wird mit der Kompensationsmaßnahme A1 auf ein vertretbares Maß ausgeglichen.

zu 2 und 3: Die Eingriffsflächen E2.2 u. E0 bleiben für die Bilanzierung unverändert

Grünordnerische Festsetzungen im Geltungsbereich:

- Als Festsetzung gelten 29 Stück hochstämmige Obstbäume in der Fläche nördlich der überbaubaren Fläche des Geltungsbereiches des VB-Plans als Pflanzgebot. Davon sind für die bestehende Bebauung mindestens 9 Stück bis zum Jahresende 2012 zu pflanzen (davon 3 Stück Bäume im

Erhaltungsgebot). Für die Planung sind die erforderlichen Bäume bis zum Jahresende der anschließenden Pflanzperiode zu pflanzen nach der jeweiligen anteiligen Fertigstellung der Baumaßnahme. Der Pflanzabstand der betreffenden Bäume untereinander soll zwischen 6m und 8m liegen im Sinne einer Streuobstwiese gemäß o. g. Ermittlungen.

- Die Anlage und Unterhaltung der Grünordnungsmaßnahmen auf dem Baugrundstück, die festgelegt sind, gehen zu Lasten des Vorhabenträgers, der auch Eigentümer ist.

Anrechnung von Anpflanzungen:

Anrechenbar sind hochstämmige Obstbäume (geringfügig sind auch Bäume anrechenbar der Wildform heimischer Obstarten und Wallnuss) mit einem Stammumfang von mindestens 10/12 cm.

Die aufgezeichneten landschaftsplanerischen Maßnahmen tragen zur Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, zur Minimierung einer negativen Fernwirkung und zur landschaftsgerechten Ortseinbindung bei.

8. Umweltbericht

8.1 Einleitung

8.1.a) Kurzdarstellung der Bauleitplanung

- Die Gemeinde Silberhausen verfügt über keinen Flächennutzungsplan, in dem für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt ist. Deshalb handelt es sich um einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB, wofür der dringende Bedarf besteht. Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes und den Belangen des Raumordnungsplanes, wie in vorigen Abschnitten beschrieben, nicht entgegen.
- Der geplante Bebauungsplan ist mit seiner Flächengröße von 2.965 m² als Entwicklungsfläche der Gemeinde anzusehen, die mittelfristig zur Deckung des Bedarfes zur Verfügung stehen soll. Weitere Flächenausweisungen im Außenbereich des Gemeindegebietes zur Entwicklung von Bauland sind im betreffenden Zeitraum nicht vorgesehen.
- Die Gemeinde Silberhausen beabsichtigt Bauland für den Gewerbebetrieb Spitzenberg auszuweisen durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1. Damit soll die Zulässigkeit der Gebäude, die dem Zweck des Steinmetzbetriebes Spitzenberg dienen, bestimmt werden. Mit der Festsetzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO soll die bauliche Erweiterung des vorhandenen Gewerbebetriebes M. Spitzenberg, Beberstedter Straße 29c in 37351 Silberhausen erreicht werden für den Geltungsbereich.

- Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes (z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung) sollen negative Auswirkungen auf das vorhandene Landschaftsbild ausgeschlossen werden
- Das Baugebiet stellt eine Bebauungserweiterung von Anlagen speziell für den Steinmetzbetrieb Spitzenberg dar.
- Die Gesamtgröße des ausgewiesenen Plangebietes bestehend aus den Flurstücken 78/1, 78/2 und 837/78 beträgt 0,2965 ha, es wurde bisher privat als Gartenfläche und Baufläche für Neben- bzw. Werkstattgebäude genutzt und es ist im Besitz des Vorhabenträgers Markus Spitzenberg.
- Das Plangebiet wird begrenzt talseitig im Norden von Grabenparzellen, westlich direkt sowie östlich über den Gemeindeweg von der Bebauung der Ortslage und südlich von der Beberstedter Straße mit angrenzender Bebauung der Ortslage der Gemeinde Silberhausen.
- Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan besteht die Möglichkeit, dass Tiere und Pflanzen gestört oder getötet werden, was selbstverständlich die Prüfung auf artenschutzrechtliche Verbotstatbestände im Rahmen des Umweltberichtes zur Folge hat.

8.1.b) Gesetzgrundlagen

- Grundlage ist das **Baugesetzbuch (BauGB)** in der gültigen Fassung. Bis Mitte 2005 wurde das BauGB durch das Gesetz zur Verbesserung des vorbeugenden Hochwasserschutzes vom 03. Mai 2005 (BGBl. I S. 1224) und das Gesetz zur Umbenennung des Bundesgrenzschutzes in Bundespolizei vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818) geändert. Durch das Gesetz zur Einführung einer Strategischen Umweltprüfung und zur Umsetzung der Richtlinie 2001/42/EG (SUPG) vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746) wurde insbesondere das UVPG (Bekanntmachung der Neufassung vom 25. Juni 2005, BGBl. I S. 1757) umfangreich geändert.
- **Bodenschutzklausel (§ 1 a Abs. 2 BauGB):**
Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang genutzt werden.
- Mit dem Inkrafttreten des neuen **BNatSchG** 2010 gilt ab 01.03.2010 in Thüringen ein geändertes Naturschutzrecht. Durch die Förderalismusreform I hat der Bundesgesetzgeber ein umfassenderes Gesetzgebungsrecht im Naturschutz erhalten. Das BNatSchG 2010 gibt nicht mehr nur den Rahmen für die Landesgesetzgebung im Naturschutz

vor, sondern dessen Regelungen gelten in den Ländern unmittelbar und bedürfen keiner Umsetzung in Landesrecht.

- Das BNatSchG 2010 verdrängt weitgehend das bisherige Thüringer Naturschutzrecht auch insofern, dass große Teile des ThürNatG ab 01.03.2010 nicht mehr gelten, jedoch alle Zuständigkeitsregelungen und die meisten Verfahrensregelungen weiterhin gelten.
- **„Die Eingriffsregelung in Thüringen“ – Bilanzierungsmodell** -, Herausgeber: Thüringer Ministerium für Landwirtschaft, Naturschutz und Umwelt (TMLNU) vom August 2005.
- Das Baugrundstück kann zugeordnet werden dem Vorbehaltsgebiet für Natur und Landschaft gemäß **„Regionaler Raumordnungsplan Nordthüringen“** unter der Gebietsbezeichnung „Unstrutauwe bis Mühlhausen“ (Nr. 31 Tab. 6/02; Avz, SG, Rv, K, AL, kK, Lb, Ofg).

Avz: Die abflussverzögernde Wirkung, vor allem des Waldes und der Talbereiche, soll flächendeckend erhalten bleiben und zu einem ausgeglichenen Wasserhaushalt beitragen. Überschwemmungsflächen sollen erhalten werden.

SG: Die mit der Bezeichnung „SG“ belegten Vorranggebiete sollen vor Schadstoffeintrag in das Grundwasser besonders geschützt werden.

Rv: In den mit der Bezeichnung „Rv“ belegten Vorranggebieten soll das hohe Retentionsvermögen erhalten werden.

K: Klimaökologische Ausgleichsfunktionen von regionaler Bedeutung für Kaltluft-/Frischlufteinstehung und der Luftaustausch sollen erhalten werden, klimatische Leitbahnen sollen offen gehalten werden.

AL: Die Lebensräume gefährdeter oder vom Aussterben bedrohter Arten sowie deren Lebensgemeinschaften sollen geschützt werden. Biotopverbundstrukturen sollen erhalten bzw. entwickelt werden. Naturnahe Waldbewirtschaftung soll gewährleistet werden.

kK: Kleinstrukturierte Kulturlandschaften und landschaftsprägendes Offenland sollen erhalten und gepflegt werden.

Lb: Landschaftsteile, die das Landschaftsbild in besonderer Weise prägen, sollen erhalten werden.

Ofg: Naturnahe Oberflächengewässersysteme, Feuchtgebiete und Moore sollen erhalten und wo erforderlich, in einen naturnahen Zustand gebracht werden.

- Weitere Rechtsgrundlagen (in der jeweils gültigen Fassung)
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) i.V.m. DIN 18005 – Schallschutz im Städtebau – und Technischer Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)

- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Artikel 14 Grundgesetz – Eigentum
- Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen, Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/AbfG)
- Thüringer Abfallwirtschaftsgesetz (ThürAbfG)
- Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG)
- Wasserhaushaltsgesetz
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
- Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG)

8.2 Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB

8.2.a) Bestandsaufnahme, Umweltzustand

- Gemäß eigener Bestandserhebung wird für die geplante Maßnahme davon ausgegangen, dass keine Gehölze und sonstige Anpflanzungen entfernt wurden oder werden müssen. Als Grundlage für die Behandlung der Belange des Umweltschutzes dient der Bestandsplan der Biotoptypen in der Anlage unter Punkt 11 der Begründung zum VB-Plan.
- Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes, sind von der Planung nicht berührt.
- Umweltmerkmale für das Plangebiet nach folgenden Punkten:

1. Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Es sind lediglich häufig vorkommende Arten vorhanden. Die vorhandenen Habitate eignen sich nicht für die Artenvermehrung.
- **Artenschutzrechtliche Verbote (Zugriffsverbote)**
Die relevanten speziellen artenschutzrechtlichen Verbote der nationalen Gesetzgebung sind in § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten formuliert. Hiernach ist es verboten
 1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören;
(bisher noch näher bestimmt „Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten“)
 2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert;
 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören;

4. wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

- Mit Nr. 3 v. g. Abschnittes sind (für Tiere) Nester, Niststätten, Balz- und Paarungsplätze, Eiablagehabitats, Larval- und Puppenhabitats sowie Habitats zur Jungenaufzucht angesprochen. Nicht erfasst sind dagegen Nahrungshabitats und Wanderwege zwischen Teillebensräumen, es sei denn, durch den Verlust der Nahrungshabitats oder die Zerschneidung der Wanderhabitats werden Fortpflanzungs- oder Ruhestätten funktionslos (LANA 2006).

- **Anwendungsbereich**

Die Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes zum speziellen Artenschutz unterscheiden zwischen besonders geschützten Arten und streng geschützten Arten, wobei alle streng geschützten Arten zugleich zu den besonders geschützten Arten zählen (d. h. streng geschützten Arten sind eine Teilmenge der besonders geschützten Arten).

- **streng geschützte Arten:** die Arten aus Anhang A der Eu-Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (EG Nr. 338/97), die Arten aus Anhang IV der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie 92/43/EWG) sowie die Arten nach Anlage 1, Spalte 3 der Bundesartenschutzverordnung;
- **besonders geschützte Arten:** die Arten aus Anhang B der EU-Verordnung über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels, die europäischen Vogelarten, die Arten nach Anlage 1, Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung sowie die streng geschützten Arten (s. o.).

Den europäischen Vogelarten – das sind alle einheimischen Vogelarten – kommt im Schutzregime eine Sonderstellung zu: Gemäß den Begriffbestimmungen zählen sie zu den besonders geschützten Arten, hinsichtlich der Verbotstatbestände sind sie jedoch den streng geschützten Arten gleichgestellt. Weiterhin sind einzelne europäische Vogelarten über die Bundesartenschutzverordnung oder Anhang A der EU-Verordnung 338/97 als streng geschützte Arten definiert.

- Auf die Untersuchung und Prüfung der zu erwartenden Beeinträchtigungen bzw. Unterschützstellung von Teilen von Natur und Landschaft und damit zur Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen auf die im Plangebiet (potentiell) vorkommenden Arten von den in § 22 BNatSchG genannten Handlungen kann somit aus im vorigen Absatz genanntem Grund verzichtet werden.

2. Schutzgut Boden

- Im Plangebiet befinden sich nach dem derzeitigen Stand der Verdachtsflächenerfassung keine altlastverdächtigen Flächen i. S. v. § 2 Abs. 6 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenverunreinigungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz – BbodSchG)

in der derzeit gültigen Fassung. Im Thüringer Altlasteninformationssystem (THALIS).

Anhaltspunkte für das Vorhandensein von schädlichen Bodenverunreinigungen i. S. des BBodSchG liegen der zuständigen Bodenschutzbehörde, dem Umweltamt des Landkreises Eichsfeld, für o. g. Standort nicht vor.

Derzeitig wird der Boden landwirtschaftlich intensiv genutzt, es sind keine Schädigungen durch unsachgemäße Nutzungen bzw. Bewirtschaftungen bekannt.

3. Schutzgut Wasser

- Der Standort der geplanten Neubebauung befindet sich im Wasserschutzgebiet der Schutzzone III der Wassergewinnungsanlagen 15.1 bis 15.5, die die Wasserversorgung der Stadt Dingelstädt und angrenzender Gemeinden sicherstellen. Der Bau von Kleinkläranlagen ist in der Trinkwasserschutzzone III verboten. Häusliche Abwässer werden in den Kanal der Beberstedter Straße im Trennsystem geleitet. Gewerbliches Schmutzwasser oder ähnlich verunreinigte Abwässer (wie Schleifabwässer und dergleichen) fällt nicht an. Die Betrachtung der hydrologischen Situation bezieht sich einerseits auf das Grundwasser und andererseits auf die oberirdischen Gewässer. Die Grundwasserbeschaffenheit ist ungestört und Niederschlagswasser, soll ortsnah versickert werden.

- Der im Flurstück 345 im Planteil A dargestellte Graben, der Tiefentalgraben, ist ein Gewässer II. Ordnung im Sinne des Wassergesetzes. Bauliche Anlagen im Uferbereich und am Gewässer bedürfen einer wasserrechtlichen Genehmigung, es sind hier keine vorhanden und geplant.

4. Schutzgut Klima und Lufthygiene

- Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Silberhausen in einer nach Norden geneigten Hanglage, es wirkt sich unwesentlich auf das Klima bzw. Frischluftströmungen und Kaltluftentstehung aus.

5. Wechselwirkungen Schutzgüter sowie Landschaft und biologische Vielfalt

- Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Ortsrand der Gemeinde Silberhausen und wird derzeit privat intensiv genutzt. Von dem Vorhaben sind keine Schutzgebiete bzw. besonders geschützte Biotop nach §§ 12-18 und 26 a Thüringer Naturschutzgesetz (ThürNatG) betroffen. Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände liegen nach Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde nicht vor.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 werden keine Schutzgebiete nach §§ 23-29 BNatSchG berührt, Schutzgebiete des Schutzgebietsnetzes „Natura 2000“ nach § 32 BNatSchG sind nicht betroffen und auch weiterführend sind keine gesetzlich geschützten

Biotope nach § 30 BNatSchG oder die ergänzenden besonders geschützten Biotope des § 18 ThürNatG berührt.
Das geplante Baugebiet beeinträchtigt das Landschaftsbild nicht negativ.

6. Schutzgut Mensch

(-Lärm, – Erholungseignung)

- Das geplante Baugebiet befindet sich am Ortsrand und wird bereit privat intensiv genutzt, es dient somit nicht der Erholung und Freizeitgestaltung. Das Plangebiet ist u. a. auch im Einwirkungsbereich des westlich gelegenen „Reinen Wohngebietes“ nach § 3 BauNVO. Man kann jedoch davon ausgehen, dass grundsätzlich die umliegende Bebauung als Dorf-/Mischgebiet genutzt wird. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kann eingeschätzt werden, dass der vom Steinmetzbetrieb ausgehende Grenzwert auch für das „Reine Wohngebiet“ eingehalten wird.

Mit der Festsetzung als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO soll innerhalb des Geltungsbereiches das Wohnen von Betriebsangehörigen und die Unterbringung von gewerblichen Einrichtungen, die nicht erheblich das Wohnen stören erreicht werden. Im hier geplanten Gewerbegebiet sind lediglich Gebäude geplant, von denen Belästigungen ausgehen, die sich von Wohngebieten nicht unterscheiden. Weil die nötigen handwerklichen Arbeiten des Steinmetzbetriebes als nicht störend eingestuft werden können (Arbeiten erfolgen in Räumen unter Beachtung umweltverträglicher Vorschriften. Lediglich kommen Elektrogeräte wie transportabler Fliesenschneider, Kompressor, Baukreissäge und kleine Einhandgeräte, wie sie auch in privaten Haushalten benutzt werden, zur Anwendung) können hier die Belästigungen selbst für das westlich naheliegende Reine Wohngebiet als nicht störend i. S. § 3 BauNVO eingestuft werden.

Erfahrungsgemäß entsteht durch diesen Steinmetzbetrieb keine außergewöhnliche Fahr- und Lieferverkehrsbelästigung.

Mit den Festsetzungen unter Punkt 1.4 der textlichen Festsetzungen Teil B soll sichergestellt werden, dass der aus dem Emissionskontingent L_{EK} von 50dB (A) pro m^2 tags resultierende Immissionsanteil eingehalten wird.

Weil lediglich die Bearbeitung und Gestaltung von industriell vorgefertigten Natursteinen für Denkmäler mit o. g. Kleingeräten erfolgt und die Arbeitszeit ausschließlich tagsüber ohne Schichtbetrieb von 7-18 Uhr erfolgt, wird die Konfliktsituation bezüglich Lärm und Luft- bzw. Wasserverunreinigung mit der Natur und den Menschen der umliegenden Wohnbebauung ebenfalls als unbedeutend oder nicht störend bewertet.

Für die bestehende Bebauung ist somit ein ausreichender Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Lärm sichergestellt i. S. des BImSchG.

8.2.b) Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung der Planung

- Prognose bei Ausführung

- Die Ziele des vorhabenbezogenen B-Planes stehen denen der Vorbehaltsgebiete für Natur und Landschaft gemäß „Regionaler Raumordnungsplan Nordthüringen“ in Anbetracht der unter Punkt 8.1.b genannten Kriterien nicht entgegen.
- Der Eingriff in Natur und Landschaft durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 wird durch die Ersatzmaßnahmen mit dem Pflanzgebot nachweislich gemäß Punkt 1.7 Grünordnerische Festsetzung und der Bewertung der Kompensationsmaßnahmen in diesem Bericht vollständig ausgeglichen.
- Das geplante Gewerbegebiet soll den Erweiterungsbedarf speziell des nachbarlichen Steinmetzbetriebes Spitzenberg decken.
Es sind keine wertvollen Lebensräume von der Planung betroffen.
Als Prognose werden zusammenfassend die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt wie folgt bewertet:

<u>Schutzgut</u>	<u>Erheblichkeit der Auswirkungen</u>
1. Schutzgut Tiere und Pflanzen	sehr gering
2. Schutzgut Boden	sehr gering
3. Schutzgut Wasser	sehr gering
4. Schutzgut Klima und Lufthygiene	sehr gering
5. Wechselwirkungen Schutzgüter ...	sehr gering
6. Schutzgut Mensch	sehr gering

- Prognose bei Nichtausführung

- Bei Nichtdurchführung der Planung gibt es keine Weiterentwicklung des Ortes Silberhausen bzw. keine Entwicklungsmöglichkeit für den gewerblichen Steinmetzbetrieb Spitzenberg, ein Verlust von Arbeitsplätzen bzw. die Schließung eines Gewerbebetriebes könnte die Folge sein. Eine Biotopverbesserung würde entfallen, wie sie u. a. durch das Pflanzgebot und die Begrünungsempfehlungen geplant sind.

8.2.c) Kompensationsmaßnahmen

- Gemäß Grünordnerische Festsetzungen unter Punkt 1.7 Teil B und Ermittlung unter Punkt 7 der Begründung sind 29 hochstämmige Obstbäume vom Vorhabenträger zu pflanzen, 9 Stück bis Ende 2012 und 20 Stück anteilig direkt nach Fertigstellung der jeweiligen vorhabenbezogenen Baumaßnahme.
- Mit den textlichen Festsetzungen unter Punkt 1 Teil B wurde das Baufenster, die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und

die Gebäudeausrichtung begrenzt bzw. vorgegeben als Maßnahme der Integrierung der geplanten Bauweise in das Landschaftsbild und als Minimierungsmaßnahme bezüglich negativer Auswirkungen der Eingriffe in Natur und Landschaft.

8.2.d) Alternativen der Planung

- Es soll den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie den ökologischen Erfordernissen ein besonderes Gewicht bei der Abwägung mit anderen Nutzungsansprüchen beigemessen werden in den Vorbehaltsgebieten für Natur und Landschaft gemäß „Regionaler Raumordnungsplan Nordthüringen“.
- Im Ergebnis einer gemeinsamen Untersuchung mit dem Vorhabenträger ist eine Erweiterung der Ortslage in andere Richtungen ohne die Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen nicht möglich, für eine Lückenbebauung nach § 34 BauGB stehen keine geeigneten Grundstücke zur Verfügung und der Betriebsauslagerung in eine andere Gemeinde stehen die Ortsnähe des vorhandenen Wohn- und Geschäftshauses Beberstedter Straße 29c, der nahegelegene Friedhof und die gewachsenen persönlichen Verbindungen entgegen.

8.3 Zusätzliche Angaben zum Umweltbericht

8.3.a) Beschreibung der Problematik bei Umweltprüfung

1. Schutzgut Tiere und Pflanzen

- Die Feststellung, ob die nationalen und europäischen artenschutzrechtlichen Verbote berührt werden und erforderlichenfalls die Voraussetzungen für eine Ausnahme bzw. Befreiung gegeben sind, setzt zwangsläufig eine den Umständen des Einzelfalls entsprechende Ermittlung des Sachverhalts voraus. Regelmäßig werden hierzu geeignete Darstellungen und Angaben vom Vorhabens- bzw. Planungsträger zu machen sein. In der Folge der o. a. Einschätzung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Eichsfeld und des Planungsträgers wird eingeschätzt, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorliegen.
- Als Bruthabitate kommen lediglich unter den häufig vorkommenden Tierarten lediglich Bodenbrüter in Frage. Selbst wenn durch die geplante Bebauung eine Beeinflussung bestimmter Tierarten entstehen würde, wären im Umfeld genügend Habitate vorhanden in welche ausgewichen werden kann, somit ist eine signifikante Populationsminderung von bestimmten Arten nicht zu erwarten.

2. Schutzgut Boden

- Sollten sich bei der Realisierung des Vorhabens Verdachtsmomente für das Vorliegen bisher nicht bekannter schädlicher Bodenverunreinigungen bzw. sonstiger Altlasten ergeben, so sind diese im Rahmen der Mitwirkungspflicht sofort der zuständigen Bodenschutzbehörde anzuzeigen. Durch diese werden dann gemäß dem Thüringer Bodenschutzgesetz (ThürBodSchG) und/oder dem BBodSchG die erforderlichen Maßnahmen festgelegt.
- Grundsätzlich sind zwei Arten der Entsorgung von Abfällen möglich, Verwertung oder Beseitigung. Der Abfallverwertung ist Priorität vor der Abfallbeseitigung einzuräumen. Erst wenn eine Verwertung technisch nicht möglich und wirtschaftlich nicht zumutbar ist, sind die Abfälle zu beseitigen. Nach Art der Beschaffenheit werden die Abfälle in gefährliche oder nicht gefährliche Abfälle eingestuft.
Abfälle zur Beseitigung sind gemäß § 13 (1) Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW-/ AbfG) i. V. m. § 2 Thüringer Abfallwirtschaftsgesetz (ThürAbfG) dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger -dem Landkreis Eichsfeld- zur Entsorgung zu überlassen. Spezielle Festlegungen in der Satzung des Landkreises sind zu beachten.
Ein Wiedereinbau des anfallenden unbelasteten Erdaushubes auf dem Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist möglich. Ansonsten sollte Erdaushub einer Verwertung nach Anhang II B KrW-/AbfG unter Beachtung bodenschutzrechtlicher Bestimmungen zugeführt werden. Ist eine Verwertung nicht möglich, hat die Beseitigung gemäß § 27 Abs. 1, 2 KrW-/AbfG zu erfolgen.“
- Auf der Grundlage der v. g. Feststellungen und der Hinweise in den textlichen Festsetzungen und der Begründung erübrigen sich weitere Gesichtspunkte im Rahmen des Umweltberichtes.
Puffer- und Filterfunktionen bleiben für die nicht überbaubaren Flächen vorhanden. Für die geplanten zu versiegelnden Flächen gelten die Hinweise unter Punkt 2. Im Ergebnis der Untersuchungen werden die Auswirkungen als sehr gering eingestuft.

3. Schutzgut Wasser

- Die Grundwasserneubildungsfunktion bleibt für die nicht überbaubaren Flächen unverändert. Für die geplanten zu versiegelnden Flächen gelten die Hinweise unter Punkt 2. Niederschlagswasser soll als Grundsatz der Abwasserbeseitigung ortsnah versickert werden, gerade in einem Wasserschutzgebiet der Schutzzone III, um einen guten mengenmäßigen Zustand des Grundwassers zu erhalten. Im Ergebnis der Untersuchungen werden die Auswirkungen als sehr gering eingestuft.

4. Schutzgut Klima und Lufthygiene

- Mögliche vorhandene Kaltluftbahnen, Frischluftströmungen und Kaltluftabflüsse für den Luftaustausch wie auch das gesamte Klima bleiben nach der geplanten Bebauung im Wesentlichen unverändert. Emissionen des geplanten Gewerbegebietes werden als gering eingeschätzt.
Für wesentliche Auswirkungen auf das Klima und die Lufthygiene ist das Gebiet zu klein. Die Erwärmung durch die versiegelten Flächen mit der geplanten Bebauung ist äußerst gering und damit ist die Auswirkung über das Gebiet hinaus ohne Bedeutung.

5. Wechselwirkungen Schutzgüter sowie Landschaft und biologische Vielfalt

- Die geplante Bebauung passt sich im Wesentlichen durch die textlichen Festsetzungen unter Punkt 1 in die Gebäudestrukturen der umliegenden Ortslage ein. Mit der Planung des Gewerbegebietes kann großräumig sowohl eine visuelle Ungestörtheit als auch die geplante Bebauung zumutbar eingeschränkt von akustischen und/oder frei von geruchlichen Beeinträchtigungen eingeschätzt werden.
- Es entstehen keine zusätzlichen Belastungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern innerhalb des Geltungsbereiches. Somit werden die Auswirkungen als sehr gering eingestuft.

6. Schutzgut Mensch

(-Lärm, – Erholungseignung)

- Das geplante Baugebiet befindet sich am Ortsrand und wird privat intensiv genutzt, es dient somit nicht der Erholung und Freizeitgestaltung. Für den vorhabenbezogenen B-Plan gelten den Schutz des Menschen betreffend u. a. die textlichen Festsetzungen Teil B unter Punkt 1.4. Die Erholungssituation ändert sich nicht durch die geplante Bebauung, die Wege für Erholung und Freizeit bleiben unverändert. Die Möglichkeiten der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht erheblich stören, werden mit dem geplanten Gewerbegebiet nach § 8 BauNV verbessert. Im Ergebnis der Untersuchungen werden sehr geringfügige nachteiligen Auswirkungen festgestellt.

8.3.b) Überwachung erheblicher Auswirkungen bei Bauausführung

- Nach § 18 BNatSchG Abs. 1 ist auf der Grundlage von Bauleitplänen u. a. über den Ausgleich nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Entscheidungen über die Errichtung von baulichen Anlagen haben im Benehmen mit den für Naturschutz und Landschaftspflege

zuständigen Behörde zu ergehen gemäß § 18 Abs. 3 BNatSchG, jedoch ist dieses nicht erforderlich bei Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen. Im vorliegenden Umweltbericht wird nachgewiesen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen durch das ausgewiesene Baugebiet zu erwarten, die nicht kompensiert werden können. Auch weil u. a. im Rahmen der Regionalplanung für Nordthüringen Bestandsaufnahmen und Bewertungen erfolgten, kann unter Bezug auf § 2 BauGB auf technische Verfahren zur Umweltprüfung verzichtet werden.

- Bei der Aufstellung von Bauleitplänen hat der Planungsträger gemäß § 1a BauGB die Belange des Umweltschutzes, d. h. insbesondere auch die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG in der Abwägung zu berücksichtigen. Weil Eingriffe mit dem Planungsziel unvermeidbar sind, sind Maßnahmen zum Ausgleichen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 200a BauGB zu ergreifen, mit denen negative Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst gleichartig, zumindest gleichwertig und zeitnah, d. h. im Einzelfall auch vorausschauend, wieder gut gemacht werden.
- Nach eigener Bestandserhebung wird für die geplante Maßnahme davon ausgegangen, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorliegen.
Die Überwachung der Baumaßnahmen und Pflanzgebote erfolgt lediglich im Rahmen der Festsetzungen und bestehenden gesetzlichen Bestimmungen (z. B. §§ 37-45 ThürNatG).
- Durch die Planung entstehen keine erheblichen Auswirkungen und somit sind Überwachungsmaßnahmen bzw. Monitoring nicht notwendig.

8.3.c) Zusammenfassung / Fazit

- Es wurden die umweltrechtlichen Belange umfangreich i. S. der §§ 1 Abs. 6 Punkt 7 und 1 a BauGB untersucht mit der Feststellung, dass die Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt keine oder nur geringe Auswirkungen haben.
- Der Planungsträger hat im Rahmen des vorliegenden Umweltberichtes und gemäß Punkt 8.2 im erforderlichen Umfang nachgewiesen, dass die Beeinträchtigungen der Eingriffe in Natur und Landschaft mit der vorgesehenen Ausgleichsmaßnahme in einem vertretbaren Maße kompensiert werden.

9. Pflanzvorschläge

Durch die zu erwartenden Pflanzungen im betreffenden Baugrundstück wird das gesamte Plangebiet attraktiv gestaltet und alltagsgebräuchlich ausgestaltet. Der Vegetationsersatz ist notwendig, um die Bodenversiegelung z. T. auszugleichen und das Kleinklima zu verbessern.

Folgende Maßnahmen sollen dazu dienen:

- Baumgruppen (dienen als raumgliedernde Elemente, bilden architektonisches Gegengewicht zu den baulichen Anlagen, verbessern das Mikroklima, Tragen zur Aufenthaltsqualität bei),
- Fassadenbegrünung (Belebung der Gebäudefassaden, Verbesserung des Mikroklimas, bietet Schutz und Nistmöglichkeiten für Vögel etc.),
- Vegetationsfähiges Oberflächenmaterial (gute optische Gliederung, Aufrechterhaltung der Bodenfunktion und des Wasserhaushaltes).

Die Pflanzmaßnahmen sollen in ihrer Gesamtheit dazu beitragen, die Aufenthaltsqualität von Flächen zu erhöhen und den durch den Eingriff entstehenden Qualitätsverlust im Naturhaushalt zu kompensieren bzw. zu minimieren. Die Vegetation soll Immissionen im Nahbereich ausfiltern, als Sichtschutz dienen und einen Ausgleich für die vorhandene und geplante Überbauung bzw. Versiegelung darstellen.

10. Hinweis

Die Begründung hat zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 und dem integrierten Grünordnungsplan sowie Umweltbericht offen gelegen und wird Bestandteil der Genehmigung.



Silberhausen, den 19.05.2011

Der Bürgermeister

11. Anlagen

- Katastrerauszug M 1:1000 (1 Seite A4) vom 26.05.2010
- Lageplan M 1:500 Abwasserentsorgung Silberhausen Beberstedter Straße (1 Seite A3) vom 18.05.2010
- Luftbildaufnahme „Geoproxy Kartenauszug“ Stand 26.09.2010 Thüringer Ministerium für Bau Landesentwicklung und Verkehr (1 Seite A3)
- Bestandsplan der Biotoptypen, Stand Januar 2011 M 1:500 (1 Seite A3)



Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Katasterbereich Leinefelde-Worbis

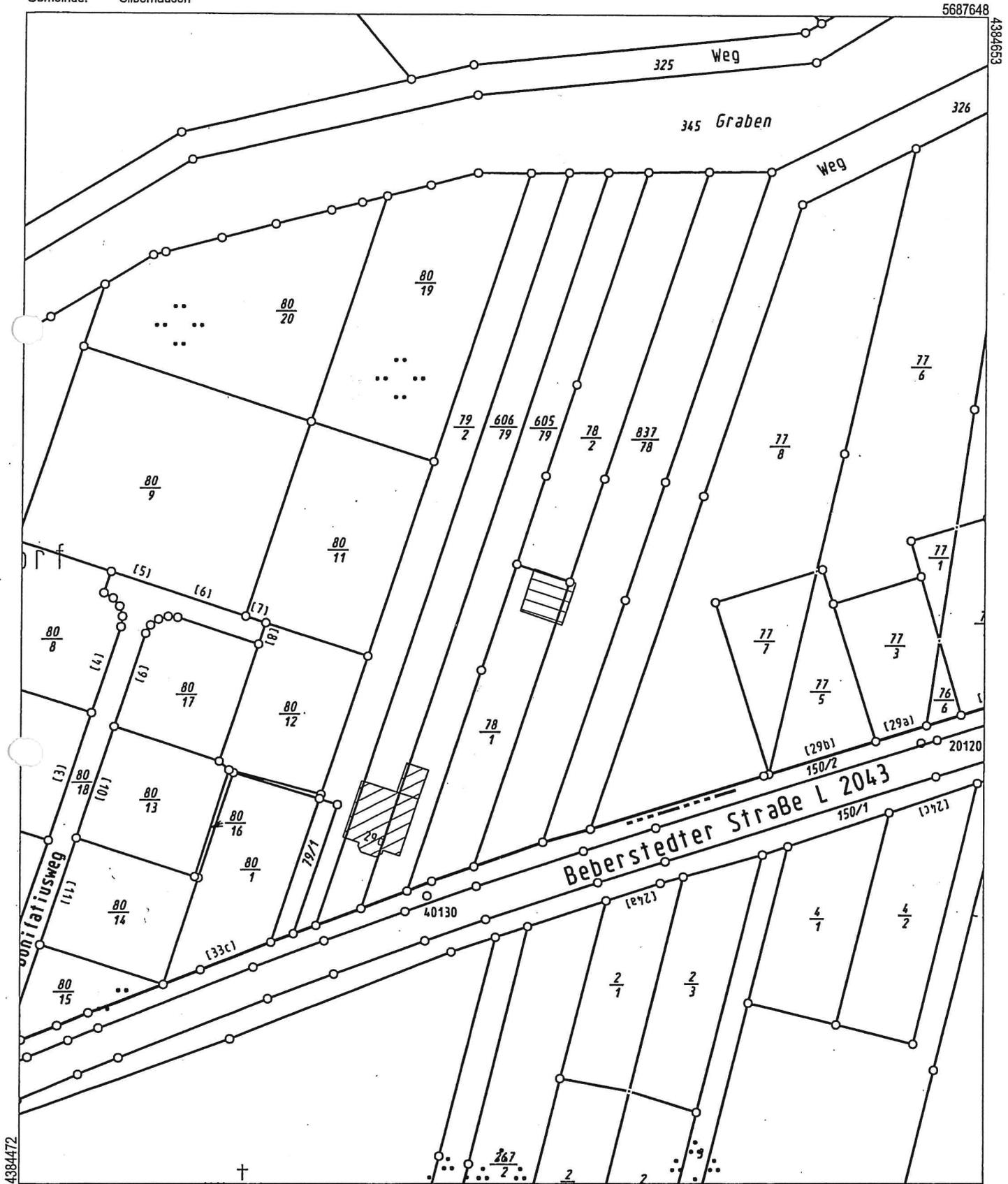
Bahnhofstraße 18
37339 Worbis

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 26.05.2010
Datum Aktualität 21.05.2010

Flurstück: 837/78,78/1
Flur: 2
Gemarkung: Silberhausen
Gemeinde: Silberhausen



5687427
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung ist nur erlaubt, soweit die Vervielfältigungsstücke demselben Nutzungszweck wie die Originalausgabe dienen (§ 20 Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz vom 16. Dezember 2008 (GVBl. S. 574)). Die Ausgabe kann Fortführungen enthalten, die noch nicht in das Grundbuch übernommen worden sind. Die nicht katastertechnisch eingemessenen Gebäude werden mit grauer Flächenfüllung dargestellt.

Landesamt für Vermessung und Geoinformation
Auszug erstellt mit dem automatisierten Abrufverfahren ONLIKA durch:
Katasterbereich Leinefelde-Worbis
Bahnhofstraße 18
37339 Leinefelde-Worbis
Tel. 05522 204-204 / 0 204